

maier + broghammer architekten · berliner str. 7/1 · 78048 vs-villingen

Gemeinde Tuningen
Herrn Bürgermeister Jürgen Roth
Auf dem Platz 1
78609 Tuningen

■
harald maier
dipl.-ing. architekt
energieberater

■
thomas broghammer
dipl.-ing. architekt
sachverständiger für
schäden an gebäuden

7. November 2016

16.048_BA Tuningen, Bachstraße 38
Sachstand Bachstr. 38, Tuningen, Brandschutz

Sehr geehrter Herr Roth,

am 28.10.2016 erfolgte eine Begehung des Gebäudes Bachstr. 38 mit Herrn Martin Gruber, Inhaber des Sachverständigenbüros Gebäudebestand & Technik GmbH aus Eichstetten. Herr Gruber ist Sachverständiger für Brandschutz und Fachmann für Gebäudeschadstoffe.

Nach Erläuterung der Renovierungsmaßnahmen und unserer Einschätzung der ggf. erforderlichen Brandschutzmaßnahmen wurden mit Herrn Gruber verschiedenen Varianten diskutiert um den Aufwand an Brandschutzmaßnahmen so gering wie möglich zu halten.

Aus seiner Sicht wäre eine Einstufung des Gebäudes Bachstr. 38 in Gebäudeklasse 3 möglich. Dazu darf der oberste Dachraum nicht als möglicher Aufenthaltsraum eingestuft werden.

Hierzu wäre die Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landkreises notwendig.

Heute, 07.11.2016 konnten wir ein ausführliches Gespräch in dieser Sache mit dem Sachverständigen für Brandschutz beim Landratsamt des Schwarzwald-Baar Kreises, Herrn Kai Zwick führen.

Laut Herrn Zwick ist eine Einstufung in eine geringere Gebäudeklasse nicht möglich. Die Gebäudeklasse definiert sich laut LBO über die Höhenlage möglicher Aufenthaltsräume, also GK 4 durch den grundsätzlich nutzbaren Dachraum.

Möglich wäre jedoch eine Befreiung von der bei GK 4 bestehenden Auflage „hochfeuerhemmend (F60)“ auf die bei GK 3 geltende Brandschutzanforderung „feuerhemmend (F30)“.

Zu prüfen wäre auf jeden Fall die Brandschutzqualität der Holzbalken-Geschossdecken.

Auf Grund der Tatsache, dass das Gebäude bereits mit 2 Wohneinheiten genutzt wurde (2 Klingelschilder, 2 Bäder, 2 Küchen) ist keine Nutzungsänderung zu beantragen und lediglich eine Renovierung durchzuführen, d. h. das Gebäude unterliegt weiterhin dem Bestandsschutz. Eine Abtrennung der Wohneinheiten wäre genehmigungsfrei baulich umsetzbar.

Während der Begehung wies Herr Gruber noch auf das Vorhandensein möglicher mineralischer Schadstoffe (Asbest) und biologischen Schädlingsbefall (Wurmbefall) hin. Herr Gruber schlägt vor, alte zu entfernende Bodenbelägen und Fliesenkleber auf Asbest untersuchen zu lassen. Die Holzkonstruktionen zeigen jetzt schon Anzeichen von unterschiedlichem Schädlingsbefall, deren Aktivität zu untersuchen empfohlen wird.

Wir schlagen vor, das Sachverständigenbüro Gebäudebestand & Technik GmbH zu beauftragt eine Bestimmung der Brandschutzqualität der vorhandenen Bausubstanz sowie eine Schadstoff- und Schädlingsanalyse durchzuführen.

Auf Ihren Wunsch hin, werden wir von Herrn Gruber ein Angebot anfordern.

Unsere Recherche ergab auch, dass für das Gebäude kein Denkmalschutz besteht.

Auf Grund der o.g. Punkte, die noch einer Beauftragung und sachlichen Überprüfung bedürfen, sehen wir einen Fertigstellungstermin für den Februar 2017 als unwahrscheinlich.

Sobald Ergebnisse zu den zu überprüfenden Punkten vorliegen werden wir nochmals eine wirtschaftliche Bewertung der Baumaßnahmen vornehmen und Ihnen ggf. Alternativen aufzeigen.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Broghammer

